

Numéro 4268/90 - ACTE DE BASE du 25 juillet 1990.

L'an mil neuf cent quatre-vingt-dix,

Le vingt-cinq juillet.

Pardevant Maître Emile SCHLESSER, notaire de
résidence à Luxembourg, 28, boulevard Grande-
Duchesse Charlotte,

A comparu:

La société anonyme "TRANSACTIONS IMMOBILIERES S.A.",
avec siège social à 6557 Dickweiler, 7, rue d'Echter-
nach,

inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés
de et à Diekirch, sous la section B et le numéro
1.972,

représentée par trois administrateurs, à savoir:

a) Monsieur François KLIMAYTIS, agent immobilier,
demeurant à Dickweiler,

b) Monsieur Romain WEBER, agent immobilier, demeurant
à Belvaux,

c) Madame Sabine CULOT, employée privée, demeurant
à Waimes (Belgique),

Laquelle comparante, représentée comme dit ci-
avant, prie le notaire d'acter ses déclarations
comme suit:

La comparante est propriétaire d'un terrain
sis à Mondercange, rue d'Ehlerange, inscrit au
cadastre comme suit:

Commune de Mondercange, section B de Mondercange:

Partie du numéro 209/2646, lieu-dit "Rue d'Ehlerange"
place, contenant 6 ares 17 centiares,

désignée comme lot 1 sur un plan dressé par
l'ingénieur du cadastre Monsieur Georges Bemtgen
d'Esch/Alzette le 27 juillet 1989, lequel plan
est annexé à un acte de vente reçu par le notaire
instrumentaire en date du 14 septembre 1989,
transcrit au deuxième bureau des hypothèques
à Luxembourg le 11 octobre 1989, volume 778, numéro
66.

Premier rôle

Titre de propriété.

La comparante a acquis l'immeuble prédésigné des conjoints BACK, en vertu d'un acte de vente, reçu par le notaire instrumentaire en date du 9 janvier 1990, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 30 janvier 1990, volume 789, numéro 54.

La comparante, représentée comme dit, déclare ensuite qu'elle se propose de construire sur le terrain en cause un immeuble à appartements.

La comparante a remis au notaire instrumentaire le descriptif de division de l'immeuble en deux (2) feuilles et huit (8) annexes, le tout établi et autorisé par l'Administration du Cadastre en date du 3 juillet 1990, représentant:

- feuille 1: tableau descriptif de division de l'immeuble,
- feuille 2: tableau descriptif des lots privatifs,
- annexe 1: plan de situation,
- annexe 2: plan d'implantation des blocs A et B de l'immeuble,
- annexe 3: plan coupe du bloc A,
- annexe 4: plan rez-de-chaussée 00 du bloc A,
- annexe 5: plan premier étage 01 et deuxième étage 02 du bloc A.
- annexe 6: plan troisième étage 03 du bloc A.
- annexe 7: plan combles 04 du bloc A.
- annexe 8: plan coupe, façades avant et latérales des garages extérieurs.

Ces documents, signés "ne varietur" par la comparante et le notaire instrumentaire, resteront annexés à la présente minute avec laquelle ils seront enregistrés.

Les annexes 2, 4, 5, 6, 7 et 8 ci-avant mentionnées reprennent les représentations graphiques suivantes:

a) annexe 2 - plan d'implantation des blocs A et B:

l'implantation des blocs A et B, avec comme parties privatives les lots 016, 017 et 018 ci-après spécifiés,

b) annexe 4 - plan rez-de-chaussée 00 du bloc A:

le rez-de-chaussée du bloc A, avec comme parties privatives les lots 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007 et 008 ci-après spécifiés,

c) annexe 5 - plan premier étage 01 et deuxième étage 02 du bloc A:

le premier étage du bloc A, avec comme parties privatives les lots 009 et 010 ci-après spécifiés,

le deuxième étage du bloc A, avec comme parties privatives les lots 011 et 012 ci-après spécifiés,

d) annexe 6 - plan troisième étage 03 du bloc A:

le troisième étage du bloc A, avec comme parties privatives les lots 013 et 014 ci-après spécifiés,

e) annexe 7 - plan combles 04 du bloc A:

les combles du bloc A, avec comme parties privatives le lot 015 ci-après spécifié,

f) annexe 8 - plan, coupe, façades avant et latérale des garages extérieurs:

les garages extérieurs, avec comme parties privatives les lots 016 et 017 ci-après spécifiés.

La comparante, représentée comme dit, déclare, en vue d'opérations juridiques diverses, diviser l'immeuble en dix-huit (18) lots, devant constituer chacun une propriété distincte, avec comme accessoires, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

Cette division se fait comme suit:

1.- le lot un (1), numéro
cadastral 001 AU 00, à savoir:
le garage 001 dans le bloc A,
sis au rez-de-chaussée, faisant
vingt-sept virgule cinq cent vingt-sept
millièmes indivis des parties communes
de l'immeuble 27,527/1.000

2.- le lot deux (2), numéro
cadastral 002 AU 00, à savoir:

le garage 002 dans le bloc A,
sis au rez-de-chaussée, faisant

seize virgule cinq cent soixante-dix
millièmes indivis des parties communes
de l'immeuble 16,570/1.000

3.- le lot trois (3), numéro

cadastral 003 AU 00, à savoir:

le garage 003 dans le bloc A,
sis au rez-de-chaussée, faisant
vingt-six virgule zéro trente-sept
millièmes indivis des parties communes
de l'immeuble 26,037/1.000

4.- le lot quatre (4), numéro

cadastral 004 AU 00, à savoir:

le garage 004 dans le bloc A,
sis au rez-de-chaussée, faisant
vingt-deux virgule deux cent soixante-
dix-sept millièmes indivis des parties
communes de l'immeuble 22,277/1.000

5.- le lot cinq (5), numéro

cadastral 005 AU 00, à savoir:

la cave 005 dans le bloc A,
sise au rez-de-chaussée, faisant
trois virgule quatre cent cinquante-
et-un millièmes indivis des parties
communes de l'immeuble 3,451/1.000

6.- le lot six (6), numéro

cadastral 006 AU 00, à savoir:

le garage 006 dans le bloc A,
sis au rez-de-chaussée, faisant
vingt-trois virgule six cent trente-trois
millièmes indivis des parties communes
de l'immeuble 23,633/1.000

7.- le lot sept (7), numéro

cadastral 007 AU 00, à savoir:

la cave 007 dans le bloc A,
sise au rez-de-chaussée, faisant
trois virgule quatre cent cinquante-et-un
millièmes indivis des parties communes
de l'immeuble 3,451/1.000

8.- le lot huit (8), numéro
cadastral 008 AU 00, à savoir:

la cave 008 dans le bloc A,
sise au rez-de-chaussée, faisant
trois virgule quatre cent cinquante-et-un
millièmes indivis des parties communes
de l'immeuble 3,451/1.000

9.- le lot neuf (9), numéro
cadastral 009 AU 01, à savoir:

l'appartement 009 dans le bloc A,
sis au premier étage, comprenant hall,
living avec balcon, cuisine, deux
chambres à coucher, salle de bains et
W.C. séparé, faisant cent trente-six
virgule huit cent trente-et-un
millièmes indivis des parties communes
de l'immeuble 136,831/1.000

10.- le lot dix (10), numéro
cadastral 010 AU 01, à savoir:

l'appartement 010 dans le bloc A,
sis au premier étage, comprenant hall,
living avec balcon, cuisine, chambre à
coucher, salle de bains et W.C. séparé,
faisant quatre-vingt-dix-neuf virgule
quatre cent cinq millièmes indivis des
parties communes de l'immeuble 99,405/1.000

11.- le lot onze (11), numéro
cadastral 011 AU 02, à savoir:

l'appartement 011 dans le bloc A,
sis au deuxième étage, comprenant hall,
living avec balcon, cuisine, deux chambres
à coucher, salle de bains et W.C. séparé,
faisant cent trente-six virgule huit cent
trente-et-un millièmes indivis des parties
communes de l'immeuble 136,831/1.000

12.- le lot douze (12), numéro
cadastral 012 AU 02, à savoir:

l'appartement 012 dans le bloc A,
sis au deuxième étage, comprenant hall,

Troisième rôle

living avec balcon, cuisine, chambre
à coucher, salle de bains et W.C. séparé,
faisant quatre-vingt-dix-neuf virgule
quatre cent cinq millièmes indivis des
parties communes de l'immeuble 99,405/1.000

13.- le lot treize (13), numéro
cadastral 013 AU 03, à savoir:

l'appartement 013 dans le bloc A,
sis au troisième étage, comprenant hall,
living, cuisine, deux chambres à coucher,
salle de bains et W.C. séparé, faisant
cent trente-six virgule huit cent trente-
et-un millièmes indivis des parties
communes de l'immeuble 136,831/1.000

14.- le lot quatorze (14), numéro
cadastral 014 AU 03, à savoir:

l'appartement 014 dans le bloc A,
sis au troisième étage, comprenant hall,
living avec balcon, cuisine, chambre à
coucher, salle de bains et W.C. séparé,
faisant quatre-vingt-dix-neuf virgule
quatre cent cinq millièmes indivis
des parties communes de l'immeuble 99,405/1.000

15.- le lot quinze (15), numéro
cadastral 015 AU 04, à savoir:

l'appartement 015 dans le bloc A,
sis aux combles, comprenant hall,
séjour avec coin-cuisine, chambre à
coucher, salle de bains avec W.C. et
débarras, faisant quatre-vingt-treize
virgule sept cent huit millièmes indivis
des parties communes de l'immeuble 93,708/1.000

16.- le lot seize (16), numéro
cadastral 016 BU 00, à savoir:

le garage extérieur 016 dans le bloc B,
sis au rez-de-chaussée, faisant vingt-deux
virgule cinq cent cinquante-neuf
millièmes indivis des parties communes
de l'immeuble 22,559/1.000

17.- le lot dix-sept (17), numéro
cadastral 017 BU 00, à savoir:

le garage extérieur 017 dans le bloc B,
sis au rez-de-chaussée, faisant vingt-deux
virgule cinq cent cinquante-neuf
millièmes indivis des parties communes
de l'immeuble 22,559/1.000

18.- le lot dix-huit (18), numéro
cadastral 018 BU 00, à savoir:

le jardin 018 dans le bloc B, sis au
rez-de-chaussée, faisant vingt-six
virgule zéro soixante-neuf millièmes
indivis des parties communes de
l'immeuble 26,069/1.000

Total: mille millièmes indivis
des parties communes de l'immeuble
y compris le sol ou terrain 1.000,000/1.000.'

La comparante, représentée comme dit,
déclare qu'il est sa volonté que chacun de
ces lots forme une propriété distincte, de
manière telle qu'elle puisse disposer de chacune
de ces propriétés, soit à titre onéreux, soit
à titre gratuit ou les grever de droits réels.

Dans le but de déterminer les droits de pro-
priété, de régler les rapports de copropriété,
de voisinage, d'établir la manière dont les parties
communes seront gérées et administrées, de fixer
la part contributive de chaque copropriétaire dans
les dépenses communes, la comparante a fait établir
un règlement de copropriété, lequel sera obliga-
toire pour tous ceux qui seront propriétaires,
copropriétaires ou ayants-droit à un titre quel-
conque d'une partie de l'immeuble.

Chaque copropriétaire est tenu d'imposer le
respect de ce règlement à ses successeurs à tous
titres.

Quatrième rôle.

Le règlement de copropriété, signé "ne variatur" par la comparante, représentée comme dit, et le notaire instrumentaire, restera annexé au présent acte pour être formalisé avec celui-ci.

La comparante, représentée comme dit, déclare que le règlement de copropriété est dressé conformément à la loi du 16 mai 1975, modifiée par celle du 22 avril 1985, et au règlement grand-ducal du 13 juin 1975, pris en exécution de la loi du 16 mai 1975.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile en l'étude du notaire instrumentaire.

Dont acte,

Fait et passé à Luxembourg,

Date qu'en tête des présentes.

Et après lecture faite et interprétation donnée aux représentants de la comparante, connus du notaire par noms, prénoms, états et demeures, ils ont signé le présent acte avec le notaire.

(s)Klimaytis, Weber, Culot, E.Schlessler.

Enregistré à Luxembourg A.C. le premier août 1990.
Volume 853B, folio 11, case 2.

Reçu cent francs. fr. 100.--

Le Receveur ff(s)Hartmann.

Suit copie du règlement général de copropriété.



REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

dressé conformément aux dispositions de la loi du 16 mai 1975, portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par celle du 22 avril 1985, et du règlement grand-ducal du 13 juin 1975.

Chapitre Ier: Désignation, division et statut de l'immeuble.

1. Désignation de l'immeuble

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble à appartements à usage d'habitation, situé à Mondercange, rue d'Ehlerange, plus amplement désigné dans l'acte de division auquel le présent règlement restera annexé.

2. Description de l'immeuble

L'immeuble est représenté graphiquement sur les plans dont la description est faite à l'acte de base auquel le présent règlement restera annexé.

3. Division de l'immeuble

L'immeuble est divisé en dix-huit (18) lots dont la désignation est faite au prédit acte de base.

La désignation de ces lots comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son copropriétaire et une quote-part indivise des parties communes, exprimée en millièmes (1.000).

4. Statut immobilier

Tout copropriétaire dispose d'un droit à un lot distinct comprenant une partie privative et une quote-part des parties communes du terrain et des constructions.

Le copropriétaire peut disposer de son lot et le grever de droits réels comme il l'entend.

Cinquième rôle.



Il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne pas porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Chapitre II. Parties privatives et parties communes.

1. Définition des parties privatives

Sont privatives les parties des bâtiments et du terrain qui sont réservées à l'usage exclusif du copropriétaire du lot dont d'agit. Elles sont la propriété exclusive de ce copropriétaire.

Sont privatives notamment les parties suivantes:

- les locaux et éléments constitutifs de chaque lot et ses dépendances privatives,
- les accessoires à l'usage exclusif d'un lot mais se trouvant à l'extérieur de celui-ci.

2. Définition des parties communes

Sont communes les parties des bâtiments et du terrain affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Sont accessoires aux choses communes:

- le droit de surélever l'immeuble en copropriété,
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour constituant des parties communes,
- le droit d'affouiller le sol,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

3. Eléments mitoyens entre deux lots

Les cloisons ou murs séparant les parties privatives et non compris dans le gros-oeuvre sont mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément des parties privatives d'une action en partage ni d'une licitation séparée.

Chapitre III: Droits et obligations des copropriétaires et destination de l'immeuble.

1. Destination et usage de l'immeuble

Les présent immeuble est destiné à un usage d'habitation.

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard tant du syndicat que de tout copropriétaire, des troubles de jouissance et des infractions au présent règlement, dont lui-même, ses occupants ou ses locataires seraient les auteurs.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées sans que, pour autant, soit dé- ; gagée sa propre responsabilité.

2. Tranquillité et sécurité

Les copropriétaires ou occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui de leurs clients ou des gens à leur service.

Tout bruit anormal à la destination des lieux, susceptible de troubler la tranquillité, est formellement interdit.

Il ne pourra être établi dans les locaux aucun dépôt de matières dangereuses, incommodes ou insalubres.

3. Harmonie de l'immeuble

Tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourra, même en ce qui concerne la peinture, être modifié sans autorisation du syndicat statuant dans les conditions particulières de majorité.

4. Morcellement

Sauf autorisation spéciale et préalable du syndicat, statuant à la majorité des trois quarts

des voix, chaque lot ne pourra être aliéné, dévolu ou attribué de quelque manière que ce soit, qu'en totalité, sans pouvoir être subdivisé.

5. Entretien, réparations, travaux

a) Les propriétaires sont tenus de faire effectuer en temps utile les travaux d'entretien et de remise en état de la peinture à tous les éléments privatifs visibles de l'extérieur.

b) Ils sont tenus de faire effectuer tous travaux de réparation nécessaires à leurs éléments privatifs et dont l'inexécution risquerait d'exposer les autres lots ou les parties communes de l'immeuble à des dégâts ou dégradations quelconques.

c) Ils devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes.

6. Libre accès

En cas d'absence prolongée, les occupants doivent obligatoirement laisser une clef de leurs locaux à une personne résidant dans la commune de la situation de l'immeuble.

Le nom et l'adresse de cette personne devront être portés à la connaissance des autres occupants ou du syndic.

Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans les locaux en cas d'urgence.

7. Location

a) Les baux conclus relativement aux parties privatives devront contenir l'engagement des locataires de se conformer aux dispositions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

b) Les propriétaires devront imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer le risque locatif et leur responsabilité civile à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble.

8. Usage des parties communes

En principe, chaque copropriétaire ou occupant pourra, pour la jouissance de sa partie privative, user librement des parties communes sui-

vant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Tout copropriétaire est responsable à l'égard de l'autre copropriétaire des troubles de jouissance, des fautes et négligences et des infractions aux dispositions du présent règlement.

L'exécution de tous travaux d'entretien des parties communes, notamment la remise en état de la peinture, sera décidée par le syndicat.

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes.

9. Charges de l'immeuble

Les charges communes comprennent toutes les dépenses qui se rapportent directement ou indirectement à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes en général.

Les charges communes seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble, au prorata de leurs quote-parts dans les parties communes.

Les frais concernant les parties privatives d'un lot pour lesquelles il existe un compteur, seront répartis entre les copropriétaires selon l'indication de ces compteurs.

Les autres frais concernant les parties privatives d'un lot, pour lesquelles il n'existe pas de compteurs individuels, seront répartis ou prorata de la quote-part du lot dans les parties communes.

10. Constitution de droits réels

Les lots privatifs et les quote-parts dans les parties communes qui y sont rattachés, ne peuvent être que conjointement grevés de droits réels.

Chapitre IV. Administration de l'immeuble.

1. Syndicat des copropriétaires

La collectivité des copropriétaires est constituée en syndicat doté de la personnalité civile.

Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Septième rôle.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et de l'administration des parties communes.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic.

2. Assemblée générale des copropriétaires

L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée, en principe, par le syndic, au moins une fois par an.

Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion, par lettre recommandée.

Tous les copropriétaires doivent être convoqués aux assemblées générales.

Les délibérations des assemblées sont consignées dans un procès-verbal.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Les décisions sont prises dans les conditions de majorité prévues par la loi.

3. Syndic

L'assemblée nommera un syndic qui sera le représentant du syndicat dans tous les actes civils et en justice.

Il administrera l'immeuble et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée des copropriétaires.

Il a les attributions et obligations résultant de la loi.

4. Assurance

L'immeuble, y compris les installations communes, sera assuré auprès d'une compagnie d'assurances autorisée à opérer dans le Grand-Duché de Luxembourg.

Cette assurance sera contractée tant pour les choses communes et mitoyennes que pour les parties privatives.

5. Reconstruction

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires peut décider à la majorité des voix, la reconstruction du bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

6. Litiges

Tous les litiges qui pourront naître de l'application du présent règlement, seront de la compétence du tribunal d'arrondissement du lieu de la situation de l'immeuble.

7. Dispositions générales

Pour tous les points non spécifiés dans le présent règlement, les parties se réfèrent aux dispositions légales afférentes.

Election de domicile

Pour l'application du présent règlement de copropriété, les parties font élection de domicile dans l'immeuble dont s'agit.

Fait à Luxembourg, le 25 juillet 1990.

Ne varietur(s) Klimaytis, Weber, Culot, E. Schlessner.

Enregistré à Luxembourg A.C. le premier août 1990
Volume 853 B, folio 11, case 2.

Reçu cent francs. fr. 100.--

Le Receveur ff(s) Hartmann.

Pour copie conforme

Luxembourg, le 21 juin 1994



Huitième et dernier rôle.